15. 11. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Jaké změny přináší nový zákon o dani z nabytí nemovitostí?

V rámci zákonného opatření Senátu k některým daňovým zákonům byl schválen i zcela nový zákon o dani z nabytí nemovitostí, který má od roku 2014 nahradit zákon o dani z převodu nemovitostí. Tato změna souvisí jednak s novým občanským zákoníkem, který má nabýt účinnosti 1. ledna 2014 a jednak se zrušením zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Zdanění dědictví a darování se od roku 2014 přesouvá do zákona o daních z příjmů a místo stávající daně z převodu nemovitostí se nově zavádí právě daň z nabytí nemovitostí.

Rödl & Partner

Při porovnání stávajícího zákona o dani z převodu nemovitostí a nového zákona o dani z nabytí nemovitostí se dopátráme velkého množství změn. Nejzásadnější z těchto změn shrnutí následující řádky.

Poplatník daně

Nejvíce diskutovaná změna oproti stávající právní úpravě se měla týkat osoby poplatníka daně v případech, kdy dochází k úplatnému převodu nebo přechodu vlastnického práva k nemovitosti. V původním návrhu schváleném Poslaneckou sněmovnou měl být v takovém případě poplatníkem daně nabyvatel a na základě toho měl být zrušen institut převodce jako ručitele pro účely této daně. Tato změna měla své příznivce i odpůrce a po dlouhých debatách byla nakonec zachována dosavadní právní úprava, kdy při běžných transakcích na základě kupních a směnných smluv zůstává poplatníkem daně převodce. Nově je však dána možnost, aby se převodce a nabyvatel v kupní nebo směnné smlouvě dohodli, že poplatníkem daně bude nabyvatel. V ostatních případech nabytí nemovitosti zůstává, stejně jako doposud, poplatníkem daně nabyvatel.

Předmět daně

Aby byla zajištěna návaznost zákona o dani z nabytí nemovitosti na nový občanský zákoník, který mění pojetí nemovitých věcí, stává se nově předmětem daně i právo stavby, pokud je nabyto úplatně, protože dle nového občanského zákoníku je toto věcné právo považováno za nemovitou věc. Předmětem daně bude nejen nabytí práva stavby, ale i jeho zánik. Jiných věcných práv jako jsou například zástavní právo nebo věcná břemena se zdanění týkat nebude.

Nově bude zdanění podléhat získání nemovité věci vydržením, nabytí nemovité věci do svěřenského fondu a nabytí stavby neoprávněně postavené na cizím pozemku. Naopak je z předmětu daně vyloučeno nabytí práva k nemovité věci prováděním pozemkových úprav, přeměnami obchodních korporací nebo získané jako náhrada při vyvlastnění.

Osvobození daně

Stejně jako dosavadní zákon i nový zákon upravuje osvobození od daně v určitých případech. S menšími změnami platí nadále osvobození při nabytí vlastnického práva k novým stavbám, nově však pouze v případě, že k prvnímu převodu dojde nejpozději do 5 let ode dne, od kterého lze podle stavebního zákona novou stavbu užívat, to znamená ode dne vydání kolaudačního rozhodnutí, popřípadě ode dne, kterým uplyne 30 dnů od oznámení započít s užíváním stavby, pokud stavební úřad užívání nezakázal. V dosavadní právní úpravě nebylo toto osvobození podmíněno splněním časového testu ale skutečností, že stavba nebyla dosud užívána. Prokazování, popřípadě ověřování splnění nebo porušení této podmínky bylo však velmi složité a administrativně i časově náročné jak pro poplatníky, tak pro správce daně.

Z toho důvodu se nově osvobozují všechna první úplatná nabytí vymezených nemovitých věcí uskutečněná ve výše uvedeném časovém období.

Nadále budou osvobozeny také první úplatné převody bytu v nové stavbě nebo bytu který vznikl nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou. Toto osvobození již ale není jako doposud podmíněno podnikatelskou činností převodce v oblasti výstavby nebo prodeje bytů. V praxi to znamená, že od daně z nabytí nemovitostí budou osvobozeny veškeré první převody nemovitých věcí sloužících k bydlení, pokud při jejich převodu bude splněn výše uvedený pětiletý test.

Nově je osvobození rozšířeno o nabytí vlastnického práva k nemovité věci jejím uživatelem na základě finančního leasingu. Zde je potřeba připomenout, že doposud docházelo u finančního leasingu k dvojímu zdanění, jednou při pořízení předmětu leasingu leasingovou společností a podruhé při ukončení finančního leasingu a převedení vlastnického práva k předmětu leasingu na nájemce. Důvod této změny je tedy více než jasný, a to zdanit pouze jedno nabytí (poskytovatelem leasingu), stejně jako například při pořízení nemovité věci na úvěr nebo při platbě v hotovosti.

V novém zákoně již nenajdeme osvobození převodů a přechodů vlastnictví k nemovitostem v rámci privatizace státního majetku, které bylo zrušeno pro jeho nadbytečnost a zrušeno je i osvobození vkladů do obchodních společností a družstev.

Základ daně

Oproti stávající právní úpravě nový zákon výrazně omezuje povinnost předkládat pro stanovení základu daně znalecké posudky. Znalecký posudek není vyžadován například při převodech nemovitostí určených k bydlení, rekreaci, garáží apod., zatímco při převodech nemovitostí, které jsou součástí obchodního majetku je povinnost předložení znaleckého posudku zachována.

Změny se nevyhnuly ani ustanovení, které vymezuje základ daně. Nově je základ daně definován jako nabývací hodnota, která může být snížená o výdaje prokazatelně vynaložené na znalecký posudek, to ale pouze v případech, kdy je posudek vyžadován jako povinná příloha daňového přiznání. Není-li znalecký posudek povinnou přílohou daňového přiznání je základem daně pouze nabývací hodnota. Co si představit pod pojmem nabývací hodnota? Nabývací hodnotou může být cena sjednaná, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena a nebo zvláštní cena.

U většiny smluvních převodů se při stanovení základu daně bude vycházet z ceny sjednané (cena na které se dohodli prodávající s kupujícím), která se bude porovnávat s tzv. srovnávací daňovou hodnotou. Srovnávací daňová hodnota představuje 75% směrné hodnoty nebo ceny zjištěné (cena dle zákona o oceňování majetku) a poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo cenu zjištěnou. Směrná hodnota je údaj zjištěný správcem daně a vychází z cen nemovitých věcí v daném místě a čase při zohlednění dalších parametrů jako je účel, poloha, stav, stáří, vybavení, stavebně technické parametry a podobně. Postup při výpočtu směrné hodnoty je stanoven Vyhláškou Ministerstva financí.

Zjednodušeně lze konstatovat, že základem daně v případech, kdy není vyžadován znalecký posudek bude cena sjednaná, pokud nebude více než o třetinu nižší než takzvaná směrná hodnota, která v podstatě představuje cenu obvyklou v místě a čase. Bude-li cena sjednaná více jak o třetinu nižší základ daně bude stanoven ve výši 75% směrné hodnoty, tj. ceny obvyklé.

Poplatníkům je nicméně zachována možnost nechat si zpracovat a správci daně předložit znalecký posudek i v případech, kdy jim tuto povinnost zákon neukládá. V takovém případě bude základ daně stanoven porovnáním ceny sjednané a 75% ceny zjištěné dle znaleckého posudku.

V některých specifických případech, například při vydražení, insolvenci, prodeji nemovitosti v souvislosti s pozůstalostí, vkladech nemovité věci do obchodních korporací, se pro stanovení základu daně zjišťuje zvláštní cena.

Může se jednat například o cenu nemovité věci dosaženou vydražením, o cenu uvedenou ve společenské smlouvě při vkladu nemovité věci do obchodní společnosti, družstva nebo kapitálové společnosti, dále se může jednat o cenu určenou znalcem při ocenění nepeněžitého vkladu nebo o cenu dosaženou prodejem nemovité věci v souvislosti s insolvencí nebo pozůstalostí. Lze-li zvláštní cenu určit je nabývací hodnotou výlučně tato cena.

Daňové přiznání

Lhůta pro podání daňového přiznání zůstává zachována, daňové přiznání bude tedy podáváno stejně jako doposud ve lhůtě tří měsíců od konce kalendářního měsíce, ve kterém byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Na rozdíl od stávající právní úpravy provede výpočet daně správce daně. Poplatník daň nevyčíslí, pouze uvede v daňovém přiznání povinné údaje potřebné ke stanovení směrné hodnoty nemovité věci a vypočítá zálohu na daň ve výši 4% sjednané ceny. Vypočtená záloha se zaokrouhlí na celé koruny nahoru a je splatná poslední den lhůty pro podání daňového přiznání.

Vyměří-li správce daně vyšší daň než je uhrazená záloha, je doplatek splatný ve lhůtě 30-ti dnů od doručení platebního výměru.

Dobrou zprávou a změnou k lepšímu je skutečnost, že povinné přílohy daňového přiznání již nemusí být notářsky ověřovány, ale mohou být přiloženy jako prostá kopie v listinné podobě nebo elektronicky.

Některé další změny

Ke zjednodušení dojde při prodeji, koupi nebo směně nemovité věci do společného jmění manželů. Podle nové úpravy již nebude muset daňové přiznání podávat každý z nich jako doposud, ale stanou se plátcem daně společně a nerozdílně. V praxi to znamená, že daň přizná a odvede kterýkoliv z nich a v případě, že ji nezaplatí ani jeden může finanční úřad úhradu daně požadovat na kterémkoliv z nich.

Na závěr je třeba uvést, že veškeré daňové povinnosti a práva týkající se daně z převodu nemovitostí, vzniklé přede dnem nabytí účinnosti zákonného opatření Senátu se řídí zákonem 357/1992 Sb., ve znění platném přede dnem nabytí účinnosti zákonného opatření Senátu.

Cílem popsaných změn má být snížení administrativní zátěže jak poplatníků, tak státu, zvýšení efektivity výběru daně, zkrácení daňového řízení a snazší vymahatelnost daně. Do jaké míry se tyto záměry podaří splnit je otázkou. Výhody a nevýhody nové právní úpravy daně z nabytí nemovitostí se naplno projeví až při jeho uvedení do praxe. Všichni bychom si jistě přáli, aby výhody převažovaly a nevýhody zůstaly v menšině. To však ukáže až čas.

Ing. Milan Mareš,
daňový poradce/Senior Associate

Ing. Alena Musilová,
daňová poradkyně

Rödl & Partner, k.s.

Mendlovo nám. 1a
603 00 Brno

Tel.: +420 530 300 500
Fax: +420 530 300 588
e-mail: bruenn@roedl.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama
- Koncentrace řízení a kdy je čas na poučení
- Zadávání veřejných zakázek na Slovensku z pohledu dodavatele - vybrané odlišnosti od české právní úpravy
- Neplatnost vydědění a její důsledky